

OPHÆVELSE AF LOKALPLAN NR. 1085

ERHVERVSOMRÅDE NORDRE RINGGADE – BAKKEVEJ
SLAGELSE ØST

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 41

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2020

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen 1085 blev udarbejdet i 2010, med formålet at udbygge området til et erhvervsområde. Man har i mellemtiden fjernet kommuneplanrammen for erhverv på området og udlagt det til perspektivområde for boligområde. Man har på en del af området udarbejdet et lokalplanforslag 1227 til daginstitution.

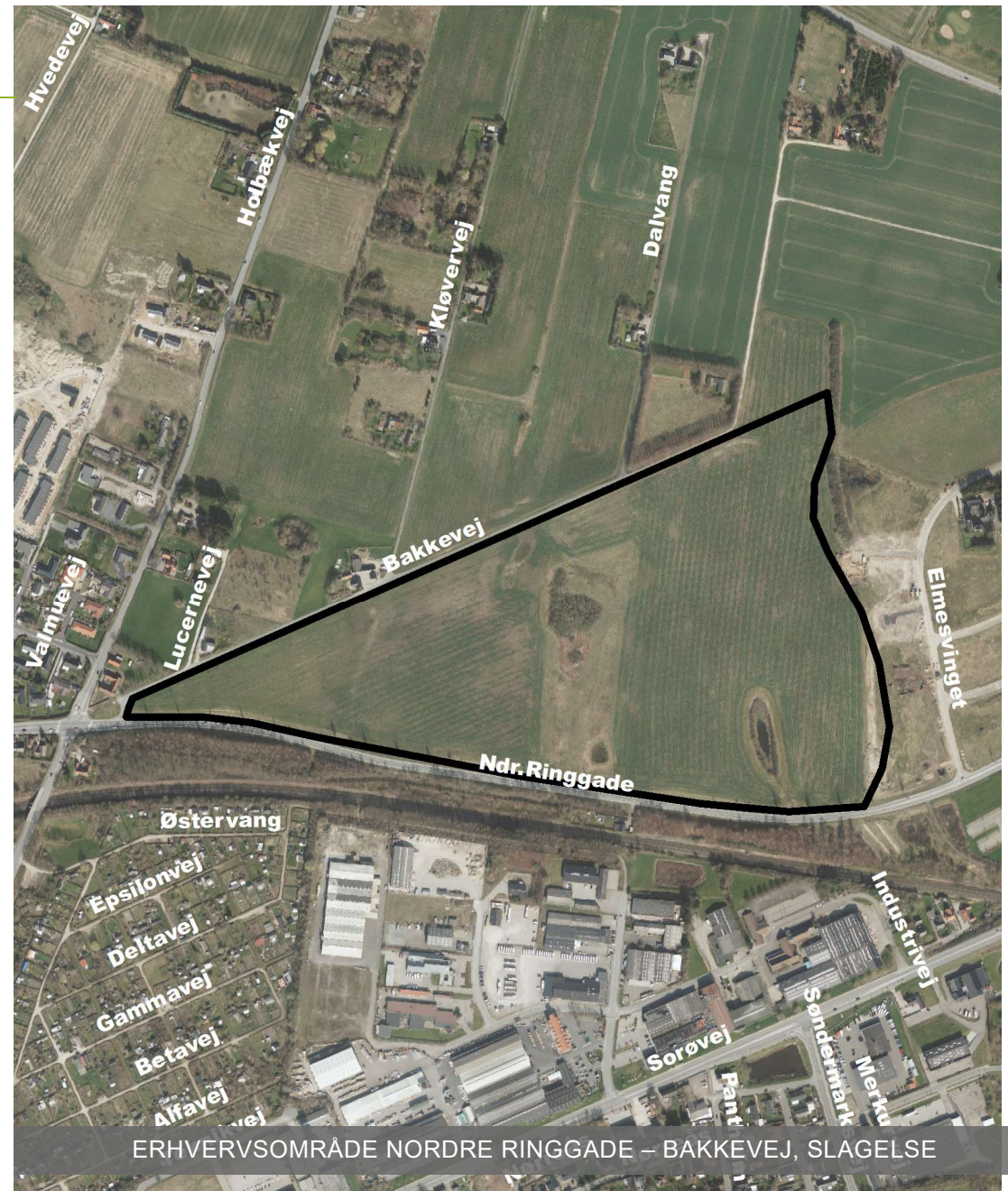
Lokalplan 1085 er derfor blevet overhalet af udviklingen i en sådan grad, at det fører til u hensigtsmæssig administration. Slagelse Kommune vurderer derfor, at Lokalplan 1085 er tidsvarende, og at den gældende planlægning for området ikke længere er nødvendig.

Hele lokalplanen ophæves.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 1. maj 2020 til den 26. juni 2020.

Slagelse Kommune har ikke modtaget hørings svar.



ERHVERVSOMRÅDE NORDRE RINGGADE – BAKKEVEJ, SLAGELSE

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	1
INDLEDNING	2
REDEGØRELSE OPHÆVELSE AF LOKALPLANEN.....	4
VEDTAGELSE, OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 1085.....	8
BILAG 1: MATRIKELKORT	9
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 41.....	10
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 41.....	15

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

En lokalplan kan som hovedregel kun aflyses med vedtagelse af en ny lokalplan.

Byrådet har dog mulighed for jf. planlovens § 33 at aflyse dele af eller hele lokalplanen uden at vedtage en ny, når udviklingen inden for lokalplanens område ikke længere gør det muligt at administrere tilladelser m.v. uden anvendelse af forbud eller dispensationer.

Denne mulighed blev indføjet i loven for at give kommunerne mulighed for at aflyse forældede lokalplaner.

Med forældede lokalplaner menes et plangrundlag, som i forhold til den fysiske virkelighed ikke lader sig administrere uden anvendelse af § 14-forbud eller dispensationer efter § 19, og hvor udviklingen derfor vil føre til en u hensigtsmæssig administration af tilladelser mv. inden for lokalplanområdet. En forældet lokalplan kan eksempelvis nødvendiggøre, at det i forhold til ansøgninger om ændret anvendelse eller nyt byggeri af enkeltstående ejendomme inden for området er nødvendigt at nedlægge et midlertidigt forbud med pligt til efterfølgende udarbejdelse af en lokalplan.

Byrådets beslutning om at aflyse en del af eller en hel lokalplan træffes på tilsvarende vis, som når kommunen udarbejder en ny lokalplan.

Efter aflysningen gælder alene kommuneplanens rammer, og byggeretten reguleres efter bygningsreglementet. Der vil skulle udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrå-

det kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn. Området bevarer sin zonestatus af enten sommerhuszone eller byzone.

Når byrådet har godkendt forslag til aflysning af en del eller en hel lokalplan, skal forslaget offentliggøres i mindst 4 uger. Dette giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

REDEGØRELSE OPHÆVELSE AF LOKALPLANEN

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af, hvorfor lokalplanen skal aflyses.

BAGGRUND

Baggrund

Lokalplan 1085 blev vedtaget i december 2010 og skulle danne grundlag for et erhvervsområde med plads til erhvervs- og servicevirksomheder i miljøklasse 1 og 2. Lokalplanens område skulle indeholde større samlede naturarealer og skulle være forbundet med en vej, der slyngede sig gennem området og havde forbindelse til Ndr. Ringgade to steder.

I den periode lokalplanen har været vedtaget har der ikke været planer om at bygge i området. Til gengæld er der i umiddelbar nærhed sket en byudvikling med boligområder.

Med sidste revision af kommuneplanen udgik erhvervsramme 1.2E1 Bakkevej, der følger lokalplan 1085's afgrænsning, idet der ikke havde været efterspørgsel på erhvervsgrunde i området. Området overgik til at være en del af et perspektivområde for boliger.

Inden for dele af lokalplan 1085's afgrænsning har byrådet d. 27. januar 2020 vedtaget et forslag til lokalplan 1227, Daginstitution mellem Ndr. Ringgade og Bakkevej, Slagelse med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 38. Forslaget forventes endeligt vedtaget i august 2020.

EKSISTERENDE FORHOLD

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne 69hy og del af 69hv Slagelse Markjorder – et område på ca. 20 ha.

Lokalplanområdet er ubebygget, da man ikke har udnyttet lokalplan 1085's muligheder for erhvervsbyggeri. Området er i dag opdyrket landbrugsjord. I området nord for lokalplanområdet findes der spredt bebyggelse.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er beliggende på et areal mellem Ndr. Ringgade og Bakkevej på kanten af den nordøstlige del af Slagelse by i et bakket morænelandskab. Det omkringliggende område og videre mod nord er primært opdyrkede landbrugsarealer med spredt bebyggelse. Det er domineret af lige, smalle og parallelle veje med husmandssteder langs disse. Mod syd ligger

Slagelse by, med den trafikerede Ndr. Ringgade og jernbanen. Mod vest ligger et udbygget parcelhuskvarter samt et større byudviklingsområde - Tidselbjerget - med mulighed for ca. 400-500 boliger. Mod øst ligger endnu et byudviklingsområde - Skovbrynet - hvis lokalplan giver mulighed for ca. 330 boliger. Ca. 1 km fra lokalplanområdet ligger Skovsø Naturpark og lidt længere væk er planlagt den kommende Nordskov. Indenfor lokalplanområdet er nogle mindre områder, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3.

BEGRUNDELSE FOR OPHÆVELSEN

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan ophæve forældede lokalplaner for områder i byzone eller sommerhusområder, når denne er blevet overhalet af udviklingen i en sådan grad, at det ikke længere er muligt at administrere lokalplanen uden anvendelse af forbud eller dispensationer.

Slagelse Kommune vurderer, at lokalplan 1085 er forældet, idet den er overhalet af udviklingen med fjernelse af erhvervsramme 1.2E1 Bakkevej fra kommuneplanen og udpegning af området til perspektivområde til boliger.

Såfremt lokalplan 1227, Daginstitution mellem Ndr. Ringgade og Bakkevej, Slagelse øst endeligt vedtages og der etableres en daginstitution, vil der være påbegyndt en anvendelse i området til støjfølsom anvendelse. Det må derfor forventes, at der bliver nedlagt et §14-forbud mod udnyttelsen af lokalplanen 1085's muligheder til erhverv.

FREMTIDIG ADMINISTRATION AF OMRÅDET

Ved aflysningen af en lokalplan forsvinder områdets direkte regulering. Området vil i stedet fremadrettet blive administreret igennem den til enhver tid gældende kommuneplan og det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende overfor borgerne, som det er tilfældet med en lokalplan. Fremtidige tilladelser til ændret anvendelse eller ny bebyggelse kan dog kun ske i overensstemmelse med kommuneplanens rammedel.

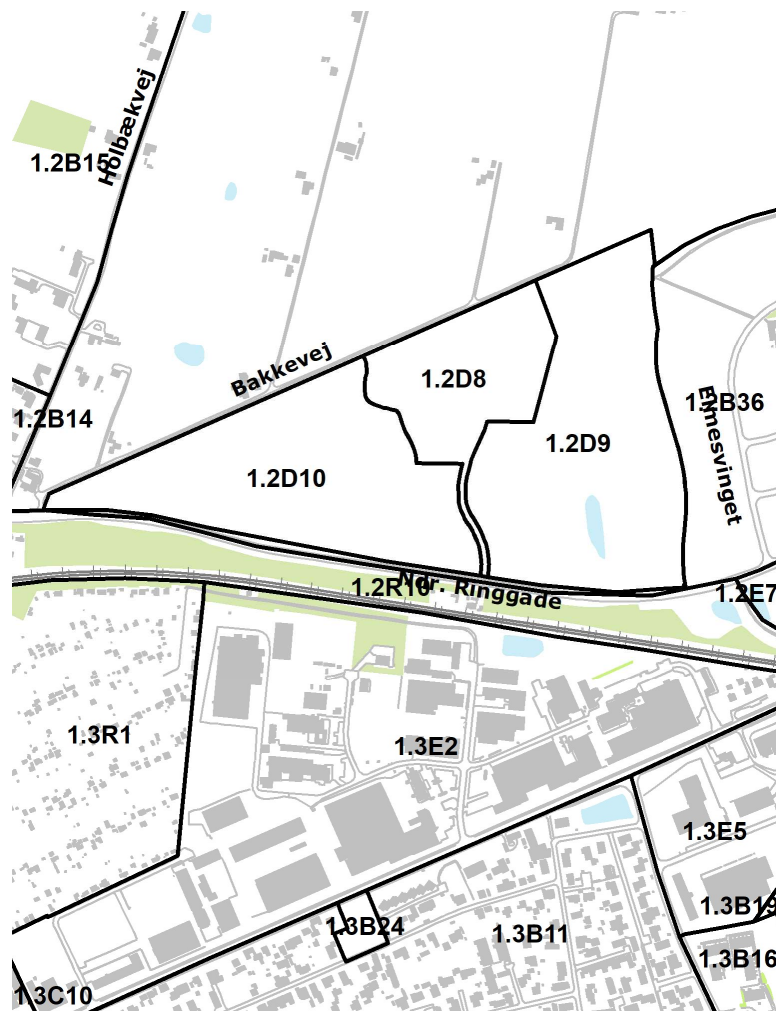
Kommuneplanrammer

Området for lokalplan 1085 er ikke omfattet af kommuneplanrammer.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 38, som er en forudsætning for lokalplan 1227, indeholder kommuneplanramme 1.2D8, der omfatter en del af området for lokalplan 1085. Forslaget forventes endeligt vedtaget i august 2020 sammen med lokalplan 1227.

Nærværende forslag til kommuneplantillæg nr. 41, indeholder kommuneplanramme 1.2D9 og 1.2D10 for det resterende areal.

Ved endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 38 og 41 vil området for lokalplan 1085 dermed være omfattet af kommuneplanrammerne 1.2D8, 1.2D9 og 1.2D10, hvor følgende vil være gældende:



Plannummer: 1.2D8

Rammenavn: Daginstitution Ndr. Ringgade

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Daginstitution, rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 15%

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 8,5 m.

Plannummer: 1.2D9

Rammenavn: Bakkevej øst

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Offentlige formål, rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 15%

Maks. etageantal og højde: 1½ etage og 8,5 m.

Plannummer: 1.2D10

Rammenavn: Bakkevej vest

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Offentlige formål, rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 15%

Maks. etageantal og højde: 1½ etage og 8,5 m.

Som det ses, udlægges områderne til offentlige formål med mulighed for rekreative områder. I forbindelse med revision af den kommende kommuneplan, vil områdets arealer blive vurderet i forhold til øvrige udlæg til bolig- og byudvikling.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

Størstedelen af de undersøgte parametre i Miljøvurderingsscreeningen er fundet ikke relevante i forhold til planlægningen.

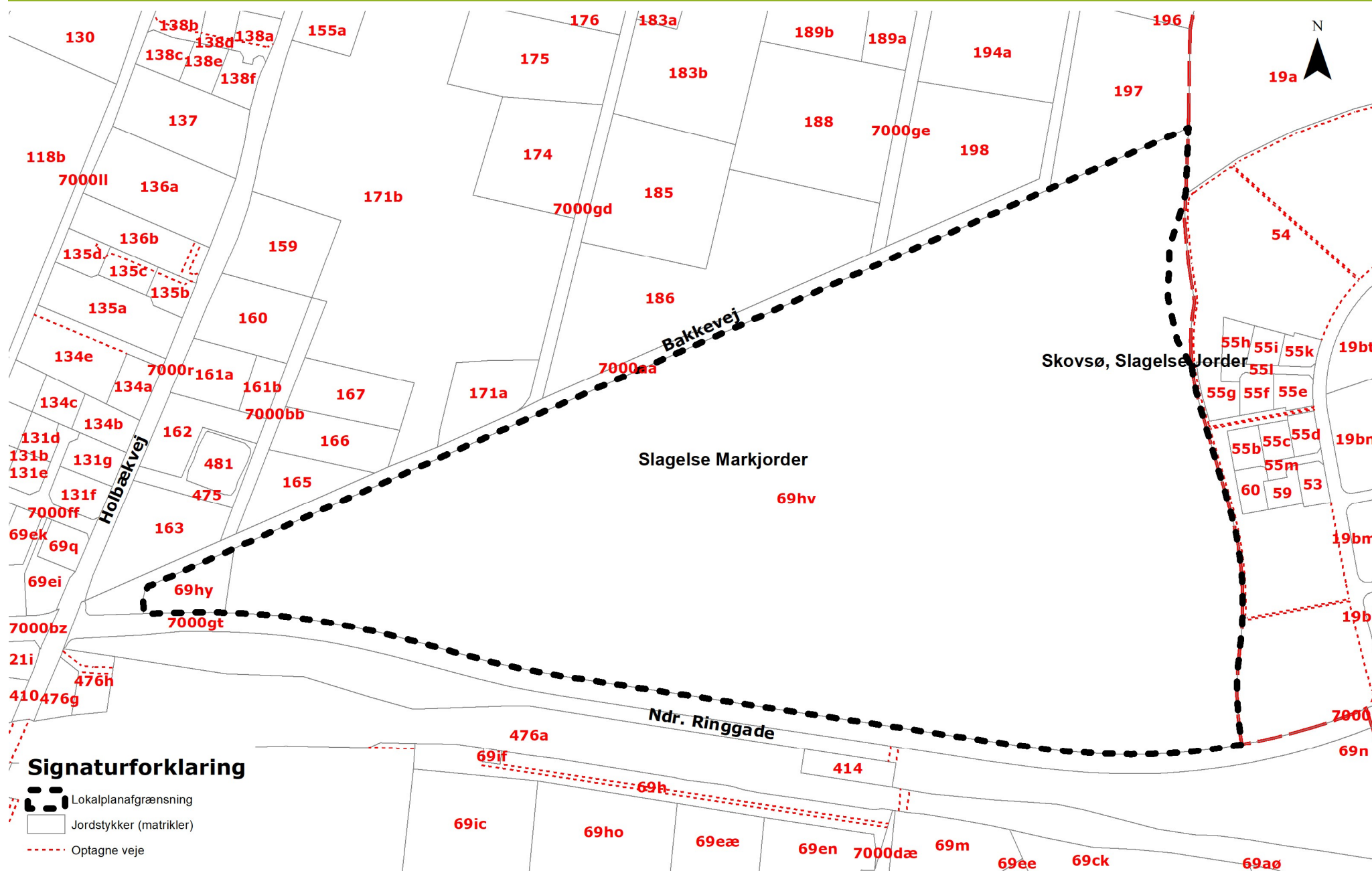
Få af de undersøgte parametre er blevet vurderet, at de har indvirkning, der ikke er væsentlige.

VEDTAGELSE, OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 1085

Aflysning af Lokalplan 1085 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 41 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. april 2020.

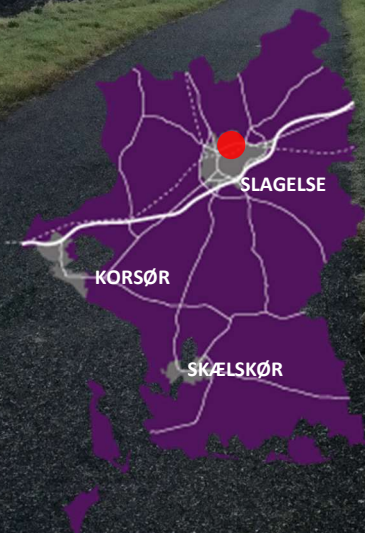
Aflysning af Lokalplan 1085 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 31. august 2020.

BILAG 1: MATRIKELKORT





SLAGELSE
KOMMUNE



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 41

KOMMUNEPLAN 2017

OFFENTLIGE OMRÅDER MELLEM
NDR. RINGGADE OG BAKKEVEJ

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2020

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 41

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 1. maj 2020 til den 26. juni 2020.

Slagelse Kommune har ikke modtaget høringssvar.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr 69hy og del af matr.nr. 69hv, Slagelse Markjorder, der er beliggende mellem Ndr. Ringgade og Bakkevej i Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udlægge kommuneplanrammer for det område, hvor eksisterende lokalplan bliver afløst.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 6. februar - 24. februar 2020. Kommunen modtog 3 ideer.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende:

- Der gives mulighed for rekreative områder indenfor kommuneplanrammerne.
- Det indføres i miljøvurderingsscreeningen, at der kan være arkæologiske interesser i området.

NYE UDLÆG I KOMMUNEPLANEN

I Kommuneplan 2013 var området en del af kommuneplanramme 1.2E1 udlagt til erhvervsområde med en tilknyttet lokalplan 1085 Erhvervsområde Nordre Ringgade – Bakkevej, Slagelse øst.

I 2017 blev kommuneplanramme 1.2E1 udtaget fra kommuneplanen, da der ikke var efterspørgsel på erhvervsgrunde i området. Området er i Kommuneplan 2017 anført som en del af et perspektivområde for boliger, da perspektivområdet på længere sigt kan binde de nye boligområder mod øst (Skovbrynet) og vest (Tidselbjerget) sammen.

Da Slagelse Kommune nu ønsker at afløse lokalplan 1085 i sin helhed, skal der udarbejdes kommuneplanrammer, der dækker området.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 38 indeholder kommuneplanramme 1.2D8, der omfatter en del

af området for lokalplan 1085. Forslaget forventes endeligt vedtaget i august 2020.

Dette forslag til kommuneplantillæg nr. 41, indeholder kommuneplanramme 1.2D9 og 1.2D10 for det resterende areal.

Ved endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 38 og 41 vil området for lokalplan 1085 dermed være helt omfattet af kommuneplanrammer.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

Såfremt der er bilag IV-arter på arealet, så er deres leve- og rasteområder i tilknytning til den beskyttede natur, som der ikke må foretages tilstandsændringer på. Dermed vurderer vi, at planlægningen ikke påvirker bilag IV-arter.

KONSEKVENSER FOR NATURA 2000-OMRÅDER

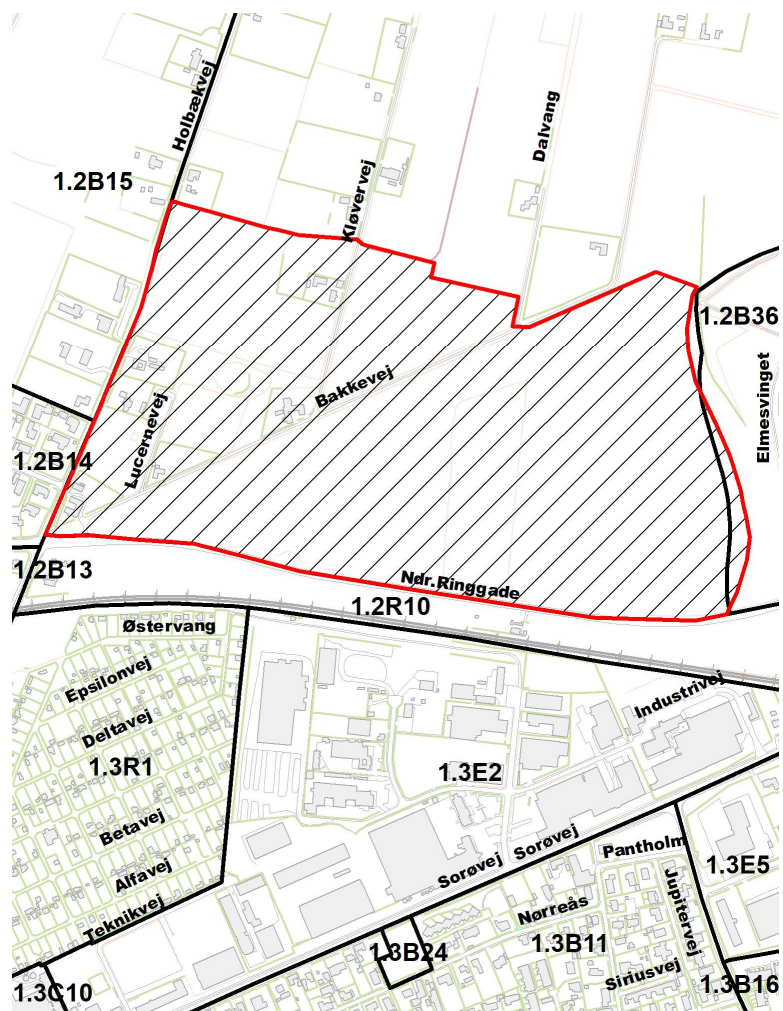
Slagelse Kommune må ifølge habitatbekendtgørelsen ikke give tilladelse til projekter, som kan medføre forringelser for arter eller naturtyper, som er udpeget som Natura 2000-område. Arealerne, der skal kommuneplanlægges, ligger ca. 10 km fra nærmeste Natura 2000 område med områdenummer: 163 (Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmosen). Det vurderes, at planen, i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, på grund af afstand, ikke vil påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Rammeområderne ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Realiseringen af projekter indenfor rammens muligheder ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvands-truende anvendelse end eksisterende anvendelse. Kommuneplantillægget er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Områderne ligger ikke indenfor et kommuneplanlagt område men ligger indenfor et perspektivområde for boligudvikling.

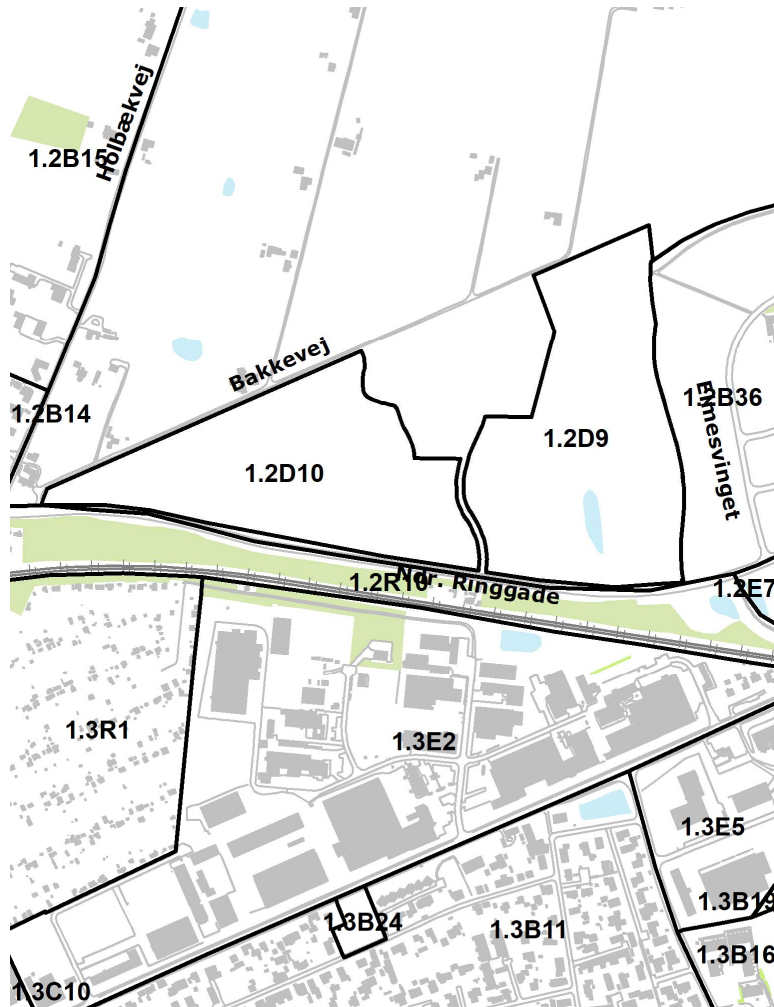


Kommuneplanens perspektivområde

I redegørelsen for arealudlæg for kommuneplan 2017 har man udpeget et perspektivområde til boliger. Om dette står der følgende:

Der synes ikke at være efterspørgsel på erhvervsgrunde i området. Øst for dette areal ligger andre erhvervsområder, der stadig rummer væsentlige byggemuligheder.

På længere sigt kan det overvejes at anvende perspektivområdet til at binde boligområderne mod øst sammen med boligområderne mod vest, bl.a. Tidselbjerg. I den forbindelse kan området søges udlagt som boligområde. Da der i dag er væsentlige boligudviklingsmuligheder i nærområdet, primært i Tidselbjerg-området, afventer en sådan rammeændring. I stedet udpeges området som perspektivområde.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges to nye kommuneplanrammer til offentlige formål.

For 1.2D9 gælder:

Plannummer: 1.2D9

Rammenavn: Bakkevej øst

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Offentlige formål, rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 15%

Maks. etageantal og højde: 1½ etage og 8,5 m.

For 1.2D10 gælder:

Plannummer: 1.2D10

Rammenavn: Bakkevej vest

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Offentlige formål, rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 15%

Maks. etageantal og højde: 1½ etage og 8,5 m.

Som det ses, udlægges områderne til offentlige formål med mulighed for rekreative områder. I forbindelse med revision af den kommende kommuneplan, vil områdets arealer blive vurderet i forhold til øvrige udlæg til bolig- og byudvikling.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 41

Kommuneplantillæg nr. 41 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. april 2020.

Kommuneplantillæg nr. 41 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 31. august 2020.